Anlage zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP - Nr. 4

„Franz-Mülder-Straße / Nordring“

Vorhabenbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht die Planung eine Bebauung mit zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern in drei –und viergeschossiger Bauweise mit Flachdach vor.

Die Baukörper werden so konzipiert, dass entlang der Franz-Mülder- Straße ein dreigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude (K1) mit 12 Wohneinheiten errichtet wird . Entlang des Nordrings werden zwei viergeschossige Baukörper (K2 u. K3) mit 15 bzw. 20 Wohneinheiten angeordnet, die mit einem gemeinsamen Treppenhaus verbunden sind. Der Baukörper K3 ist unterkellert, im Erdgeschoss unter K2 befindet sich eine offene Parkgarage. Im Keller des K3 sind Technikräume und sämtliche Mieterkeller angeordnet.

Durch die parallele Stellung der Baukörper zu den vorhandenen Straßen entsteht ein Innenhofbereich, der grün gestaltet wird, mit Rasenflächen, Sträuchern, Bäumen und die notwendigen Infrastrukturanlagen einbindet, wie Müllplätze, Fahrradstellplätze, Spielplatz in der Grünfläche und zusätzliche Stellplätze außerhalb der Parkgarage.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Zufahrt in der Franz-Mülder-Straße, wie auch die Zufahrt zur Parkgarage. Aufgrund des fallenden Geländes der Franz-Mülder-Straße zum Nordring, wie auch des Nordrings in südliche Richtung ergibt sich ein Höhenversprung der Baukörper K3 zu K2 um ca. 35 cm, sowohl in der Gebäudehöhe (Attika), wie auch in den Geschossen, die durch das zwischengelagerte TRH über 2 Stufen ausgeglichen werden.

Insgesamt werden 47 Wohneinheiten mit 2-bis 3- Zimmern mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 3000 qm entstehen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 85 qm, mit Schwerpunkt auf 2-Zimmerwohnungen mit 50-55 qm.

Die Wohnungen im Bereich Franz-Mülder-Straße (3-Geschosser) werden als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet.

Die Zugänge zu den Häusern erfolgen über den Innenhof über die hofseitig gelegenen Treppenhäuser. Sämtliche Wohnungen werden durch ebenerdigen Zugang zu den Treppenhäusern im EG und den Einbau der Aufzüge (im TRH) zu den Geschossen barrierefrei erschlossen. Das TRH zwischen den Baukörpern K 2 u. K3 geht bis in den Keller bzw. die untere Parkgarage.

Hier im K2 +3 werden die Wohnungen über den offenen Laubengang (mit einem ca. 1,25 m hohen geschlossen Geländer) zum Nordring erschlossen. Jede Wohnung hat einen zum Hof ausgerichteten Balkon über die komplette Breite der Wohnung, welcher zwischen den Wohneinheiten geschosshoch durch Sichtschutz getrennt ist. Die Geländer der Balkone werden aus Stahl mit transparenten Füllungen (Glas bzw. Paneele) ausgeführt.

Im dreigeschossigen Gebäude an der Franz –Mülder-Straße werden die Wohnungen über das als 4- Spänner ausgebildete TRH erschlossen. Auch hier erhält jede Wohnung einen separaten Balkon (auskragende Balkonplatte mit Stahlgeländer und transparenter Geländerfüllung).

Die Gebäude werden massiv ausgeführt, Stahlbetonbodenplatte, Kellerwände Stahlbeton / Kalksandsteinmauerwerk, Decken – Stahlbeton, ab EG massive Außenwände – Porenbeton – 36,5 cm (entspr. EnEV), Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein ausgeführt, leichte Zimmertrennwände aus Rigips bzw. Porenbeton. Fenster – Kunststoff-ISO – Ausführung –Glas- (3-fach)– bzw. nach EnEV ; Schallschutz nach Gutachten.

Der energetische Standard wird nach der aktuellen Energieeinsparverordnung abgesichert. Ferner sollen mittels Kraft-Wärme-Kopplung über ein Nah-Fern- Wärmenetz die Wohnungen mit Wärme unter effektivem Wirkungsgrad versorgt werden. Ergänzend soll eine PV-Anlage einen Teil des Stromeigenbedarfs der Mieter abdecken bzw. die Grundlage für eine Elektromobilität schaffen.

Die Fassade wird mit einem mineralischen Putz auf Porenbeton ausgeführt (entspr. EnEV).

Die Gestaltung erfolgt gem. Farbkonzept. Hier ist eine gewollte farbliche Akzentuierung angestrebt – helle Farbtöne mit kräftigen Farben in Taubenblau und Rot abgesetzt, welche sich speziell beim 4- Geschosser auch in den Geländern der Balkone und des Laubenganges wiederfinden.

Dargestellt ist diese farbliche Gestaltung der Gebäude in der vorliegenden Visualisierung der Grundstücksbebauung, wo auch sichtbare Teile der Außenanlage (Zufahrt -Wege – Grünfläche –Bepflanzung – Gründach auf Parkebenendecke) die konzipierte Bebauung abrunden.

Berlin / Osnabrück –28. Nov. 2018

Aktualisiert 11.03.2019 *rak_A*